

Dossiernummer: GC220111

Datum: 2 maart 2022

UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

A RT

Register-Taxateur te [plaats]

verzoeker,

tegen:

De Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI

gevestigd te UTRECHT,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

De Geschillencommissie heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het geschillenformulier van 11 januari 2022 met als bijlagen het concept taxatierapport van 15 september 2021 van [adres] en correspondentie tussen verzoeker en verweerder;
- Het verweerschrift d.d. 21 januari 2022 met als bijlagen het concepttaxatierapport van 15 september 2021 (idem als hiervoor vermeld), voorschriften bestemmingsplan en bestemmingsplankaart;
- Verzoeker heeft op verzoek van de Geschillencommissie op 27 januari 2022 op het verweerschrift gereageerd;
- NWWI heeft op verzoek van de Geschillencommissie op 15 februari 2022 op een nadere vraag gereageerd.

De zienswijze van verzoeker en verweerder is door de Geschillencommissie in aanwezigheid van de secretaris met partijen besproken tijdens een digitale hoorzitting op 16 februari 2022.

2. Het geschil

Verzoeker heeft het volgende aangevoerd:

verzoeker heeft een taxatierapport van [adres], met waardepeildatum 15 september 2021, gereed gemeld bij NWWI. Het betreft hier een woon-/winkelpand, waarvan de begane grond door de eigenaar/opdrachtgever wordt geëxploiteerd als snackbar en de bovenverdieping door de eigenaar/opdrachtgever wordt bewoond. Het taxatierapport is opgesteld ten behoeve van financieringsdoeleinden. De verhouding wonen en winkel voldoet volgens verzoeker aan de richtlijnen van NHG, NRVT en NWWI.

Desalniettemin weigert NWWI het rapport te valideren, omdat het volgens NWWI gaat om een niet voor validatie in aanmerking komend rapport van een woon-/horecapand. Verzoeker wijst er echter op dat het object de bestemming Centrum doeleinden heeft, waarbinnen onder meer zowel detailhandel als lichte horeca valt. Er is geen sprake van een specifieke horecalocatie. NWWI zou dit rapport moeten kunnen valideren, net zoals zij een rapport over een woon-/winkelpand kan valideren.

Verzoeker licht toe dat de bank conform de acceptatievoorwaarden NHG een gevalideerd rapport eist. Een plausibiliteitsverklaring wordt niet geaccepteerd.

Verzoeker wijst op artikel 4 van de Handreiking Grenzen Validatie (versie 21-12-2017):

Woon-/winkelpanden

Wanneer een woon-/winkelpand niet kadastraal gesplitst is:

a. bepaalt de taxateur eerst of minimaal 50% van de totale gebruiksoppervlakte behoort tot de woning. Dit doet hij door de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte inpandige ruimte van de woning op te tellen en te vergelijken met het verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) van de winkel.

Zo ja, dan kan de taxatie worden uitgevoerd door de taxateur die is ingeschreven in de Kamer Wonen. Het taxatierapport kan worden gevalideerd, waarbij geldt dat de bedrijfsruimte verhuurd kan zijn, maar de woning in eigen gebruik is of komt.

b. Is dit niet het geval, dan onderzoekt de taxateur of het aandeel van de waarde van de woning groter is dan het aandeel van de waarde van de winkel.

Zo ja, dan kan de taxatie worden uitgevoerd door de taxateur die is ingeschreven in de Kamer Wonen. Het taxatierapport kan worden gevalideerd, mits de woning in eigen gebruik is of komt. De bedrijfsruimte mag verhuurd zijn. Zo nee, dan valt de taxatie binnen het domein van taxateurs die in de Kamer 'BV' zijn ingeschreven en kan dit niet worden gevalideerd.

Verzoeker wijst erop dat in dit artikel het gebruik als snackbar niet wordt uitgesloten. Er wordt gesproken over een woon-/winkelpand in de breedste zin van het woord. Verzoeker meldt dat het overgrote deel van de [plaats] binnenstad deze bestemming heeft, waarbinnen vallen wonen, detailhandel en lichte horeca. Ook stelt verzoeker dat het woongedeelte groter is dan de horecaruimte en het waardecomponent van de woning tevens groter is dan het zakelijke deel, zodat het object voldoet aan de normen voor validatie.

Verzoeker wil dat NWWI zijn verzoek tot validatie van het taxatierapport alsnog verder in behandeling neemt.

3. Het verweer

NWWI voert het volgende aan:

op 28 september 2021 is het taxatierapport bij haar ter validatie aangeboden. Uit onderdeel B. van het rapport blijkt dat het gaat om een woon-/winkelpand, met bestemming Centrum. Uit de voorschriften bij het bestemmingsplan blijkt dat is toegestaan: 'horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond.' En 'd. Wonen, met aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.' Uit het bestemmingsplan blijkt dat op een deel van het perceel tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – restaurant' rust, zodat op de begane grond een restaurant mag worden gevestigd.

NWWI heeft na de ontvangst van het rapport aan verzoeker gevraagd om een toelichting omtrent het voorgenomen gebruik. Verzoeker heeft daarop geantwoord: 'Huidige opdrachtgevers/huurders zullen het woonhuis bewonen en de commerciële ruimte voor eigen gebruik exploiteren.'

NWWI heeft verzoeker bericht dat het taxatierapport niet kan worden gevalideerd, omdat de bestemming niet 'wonen' is, maar andersoortig, namelijk 'Centrum met de functieaanduiding horeca-restaurant.' Bij het waarden van een dergelijk object met horeca(voorziening) dient rekening gehouden te worden met de exploitatie van het etablissement.

NWWI wijst erop dat zij in eerste aanleg de bestemming van een object als uitgangspunt neemt om te beoordelen of een rapport überhaupt ter validatie in behandeling zou kunnen worden genomen.

In het geval dat de bestemming 'wonen' is, dan wel een bestemming anders dan wonen, maar waarbij 'wonen' wel is toegestaan, zal NWWI het rapport in principe ter validatie in behandeling nemen. Het daadwerkelijke besluit om wel of niet te valideren hangt vervolgens onder meer af van het feit of NWWI van mening is dat zij, mede gezien het feitelijke en/of toekomstige gebruik, kan toetsen of de marktwaarde aannemelijk is onderbouwd.

NWWI heeft gewezen op de Handreiking Grenzen Validatie. NWWI valideert woningen, met een paar uitzonderingen. Horeca valt niet onder die uitzonderingen. Dat niet expliciet in de Handreiking is aangegeven dat horeca niet gevalideerd kan worden, betekent volgens NWWI niet dat het wél kan. Objecten dienen te passen binnen de competenties van de register taxateur die is ingeschreven in de Kamer Wonen. Bij grensgevallen biedt de Handreiking soms houvast, maar zij is zeker niet allesomvattend of leidend. Bij ieder grensgeval moet beoordeeld worden in hoeverre NWWI in voldoende mate is staat is haar dienst te leveren. Dit verwachten zowel opdrachtgever als geldverstrekker.

NWWI is van mening dat zij de waardering van objecten als deze onvoldoende kan toetsen, waardoor zij niet kan instaan voor de dienst die men van NWWI verwacht en dat het haar onder meer aan een toetsingskader voor dergelijke objecten ontbreekt.

Naast andere argumenten voert NWWI verder nog aan dat zij de stelling van verzoeker, dat het woongedeelte meer dan 50% van de oppervlakte beslaat, niet deelt, omdat de bergruimte ook tot het bedrijfsmatige deel van het object gerekend dient te worden. Ook daarom kan het rapport niet gevalideerd worden.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Geschillenbeslechting Validaties, vastgesteld op 16 september 2020;
- het voor validaties geldende Normenkader, waaronder Hoofdstuk 2 van het Addendum Validatie Instituten, versie 1 januari 2018 en de door NRVT vastgesteld reglementen;
- het Reglement Doorlopend Toezicht NRVT, vastgesteld op 3 december 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT van 10 oktober 2019;

Voorts is voor de beoordeling van dit geschil relevant de Handreiking Grenzen Validaties van 21 december 2017 (verder ook te noemen: de Handreiking).

5. De beoordeling

De Geschillencommissie stelt vast dat verzoeker staat ingeschreven als register taxateur in het door NRVT gehouden register in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed. Ook staat vast dat tussen verzoeker en verweerder een aansluitingsovereenkomst gesloten is.

Het geschil gaat over een door verzoeker opgesteld taxatierapport, dat ter validatie aangeboden is bij verweerder. Verzoeker kan in zoverre ontvankelijk worden geacht in zijn verzoek.

Kern van het geschil is de vraag of een taxateur mede op grond van de Handreiking Grenzen Validaties mag verwachten dat NWWI een rapport over een object als het onderhavige valideert. Het object wordt conform de bestemming gebruikt: de bovenverdieping voor bewoning, de benedenverdieping als snackbar. Kenmerkend is dat de benedenverdieping in het licht van de bestemming "Centrum doeleinden" zowel voor horeca als voor detailhandel gebruikt zou mogen worden.

Indien de eigenaar de benedenverdieping zou exploiteren als bijvoorbeeld boekwinkel, zou, zoals door verzoeker aangevoerd, het object zonder meer aan de omschrijving woon-/winkel voldoen en zou het rapport op grond van artikel 4 van de Handreiking zonder meer voor validatie in aanmerking moeten komen.

Tijdens de mondelinge behandeling is uitgebreid de vraag aan de orde gekomen, waarom NWWI zich op grond van de Handreiking wel in staat acht rapporten van woon-/winkelruimten te toetsen, maar niet van woon-/horecaruimten. In dat verband is onder meer verwezen naar de "fotowijzer woningen", versie juli 2020, waarnaar in het Normblad Taxatierapport Woonruimte wordt verwezen. In de fotowijzer wordt een woon-/winkelpand als volgt omschreven:

'Een gebouw in de zin van art. 7:290 BW met een binnen de contouren van de buitenmuren van het gebouw een al dan niet zelfstandige woonruimte. De bedrijfsruimte heeft doorgaans een maximale verhuurbaar vloeroppervlakte (vvo) van circa 200 m² en is bestemd voor of biedt de mogelijkheid tot detailhandel of een daaraan vergelijkbare bestemming (kantoor, atelier, showroom e.d.). Verder is wonen in een deel van het object toegestaan (veelal bewoond door de eigenaar of diens personeel). De bedrijfs- en woonruimte zijn aan de binnenzijde onderling bereikbaar.'

In de fotowijzer wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen winkel, kantoor en horeca. Ook het huurrechtregime voor winkel en horeca is hetzelfde. Voorts komen in de praktijk steeds meer 'gemengde panden' voor, waarbij de grenzen tussen wonen, winkel en horeca vervagen.

NWWI heeft niet goed voor het voetlicht kunnen brengen waarom het onderscheid tussen winkel en horeca voor haar relevant is. NWWI gaat er bij voorbaat van uit dat horecavastgoed exploitatie gebonden is. Zij is blijven benadrukken dat zij niet de kennis in huis heeft om rapporten met betrekking tot woon-/horecaruimten te toetsen. Daarbij is min of meer in het midden gelaten of zij wel de kennis in huis heeft om rapporten met betrekking tot woon-/winkelruimten te toetsen.

Dit leidt tot de volgende beoordeling:

De Handreiking heeft blijkens haar inleidende tekst als doel om 'ten aanzien van verschillende in de praktijk voorkomende situaties duidelijk te maken wanneer een validatie-instituut een aangeboden taxatierapport wel of niet zal valideren. Met deze handreiking heeft de taxateur op voorhand inzicht of het aanbieden van een taxatierapport ter validatie zinvol is'.

De Geschillencommissie is van oordeel dat een taxateur op basis hiervan er in beginsel op mag vertrouwen, dat NWWI conform de Handreiking handelt.

In hoofdstuk 4 van de Handreiking wordt omschreven onder welke omstandigheden een taxatierapport van een woon-/winkelruimte gevalideerd kan worden. Daarbij wordt niet ingegaan op een mogelijk onderscheid tussen winkelruimten en horecaruimten.

NWWI heeft geen objectieve argumenten aangedragen op basis waarvan een onderscheid tussen winkelruimten en horecaruimten als de onderhavige gerechtvaardigd wordt. Een taxateur die gekwalificeerd is om kleinschalige middenstandsbedrijfsruimten te taxeren is ook gekwalificeerd om horecaruimten te taxeren voor zover er geen bouwkundige of bestemmingsplantechnische verschillen zijn. Onder deze omstandigheden kan de Geschillencommissie begrijpen dat verzoeker er op basis van de Handreiking van uit is gegaan dat zijn rapport voor validatie in aanmerking zou komen.

NWWI heeft echter zeer nadrukkelijk naar voren gebracht dat zij niet de kennis in huis heeft om rapporten met betrekking tot alle vormen van horecaruimten te toetsen. Gezien het vertrouwen dat opdrachtgevers en financiers mogen ontlenen aan een gevalideerd taxatierapport moet de Geschillencommissie daarom toch oordelen, dat NWWI validatie terecht geweigerd heeft.

De Geschillencommissie stelt vast dat de Handreiking op het punt van validatie van objecten die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd niet volledig duidelijk en volledig is en in het bijzonder dat de uitleg die NWWI in het kader van dit geschil aan de Handreiking geeft niet één op één aansluit bij de tekst van de Handreiking. Dringend advies van de Geschillencommissie aan NWWI is om op korte termijn de Handreiking kritisch te beschouwen en te verduidelijken.

Gezien het voorgaande behoeft de – pas in het kader van dit geschil naar voren gebrachte – stelling van NWWI dat verzoeker ten onrechte heeft gesteld dat het woongedeelte meer dan 50% van de oppervlakte beslaat en het rapport alleen al daarom niet validatie in aanmerking komt, niet meer besproken te worden.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties:

Wijst het verzoek af.

Deze uitspraak is gedaan op 2 maart 2022 door de Geschillencommissie Validaties.